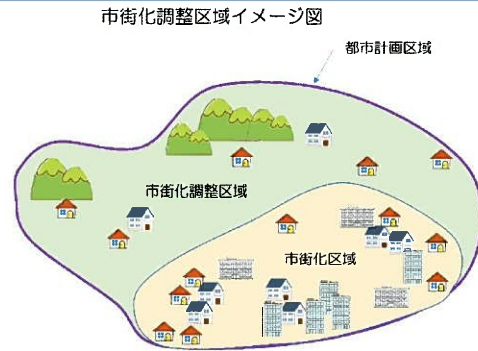


## 1. 11号条例（50戸連たん）とは

11号条例とは・・・市街化調整区域において、都市計画法第34条第1項第11号の規定により、市街化区域に近接し一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域で、概ね50戸以上の建築物が連たんしている（50戸連たん）等の要件を満たす場合に、条例により特例的に開発行為が許容される制度で、市町村が政令の定める基準に従い条例として定めたものです。

現在、本市では市街化調整区域において秩序ある土地利用を誘導しつつ、良好な生活環境の保全や既存集落のコミュニティ維持・地域活性化を目的として、市街化調整区域の全域を対象に、主に戸建ての自己用住宅の建築を認める11号条例（50戸連たん）を制定し、平成16年5月より運用しています。



## 2. 条例改正の背景及び目的

### 目的1：市街化調整区域のスプロール化の抑制

令和4年4月に改正都市計画法が施行され、国の「法改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」において、市街化調整区域の全域を条例区域とする等、抽象的な範囲としている場合は、客観的かつ明確な範囲とする方針が示されました。このため、本市においても11号条例の適用区域の範囲の見直しを行うこととしました。

### 目的2：既存集落のコミュニティの維持や活性化への対応

現在、人口減少や少子高齢化により地域活力の低下が顕著となっています。一方で、地域の生活に密着した業種の多様化が進み、地域産業に密着した小規模な倉庫や事務所等のニーズが高まっていますが、現行の11号条例で建築できる建物は自己用住宅のみと限定しており、地域コミュニティの維持や活性化といった課題に十分に対応できなくなっています。このため、**地域の実情に合わせた立地基準の見直し**を行うこととしました。

### 目的3：既存住宅の有効活用と新たな農地転用等の抑制

現在、11号条例の適用を受けて建築された住宅は、許可を受けた土地・建物はその本人しか利用できない「**属人性**」を有しており、不動産としての流動性が非常に限定されています。このため、空き家となった場合においても有効活用が行われず、農地からの新たな宅地開発を誘発するなどの問題が生じており、**運用の見直し**を行うこととしました。

## 3. 条例の改正内容（方針）

### 方針1：11号条例適用区域の見直し

11号条例適用区域を地図上で明確に指定し、区域を限定することにより、市街化調整区域におけるスプロール化の進行を抑制します。

### 方針2：地域の実情に合わせた立地基準の見直し

11号条例区域の立地基準（用途基準）の見直しを行い、従来の立地基準と同等地区である「一般区域」内に、新たに「指定幹線道路沿道区域」を設けます。指定幹線道路沿道区域では、市街化調整区域において従来は建築ができなかった店舗・飲食店・事務所等の建築が可能\*となります。

※本文8～10ページ参照

### 方針3：11号条例により建築された住宅等の運用見直し

11号条例の適用により建築された住宅の「**属人性**」を解除し、既存住宅の有効活用を図ります。

【立地基準の見直しイメージ図】

